



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1097638000

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	PEDRO RODRIGUEZ DIAZ	FECHA VISITA	26/03/2025
NIT / C.C CLIENTE	1097638000	FECHA INFORME	31/03/2025
DIRECCIÓN	CALLE 7 N° 7-50 CONJUNTO RESIDENCIAL ARANZOQUE REAL - P.H. - TORRE 2 APARTAMENTO 503 (DUPLEX)	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	16 años
BARRIO	Floridablanca	REMODELADO	
CIUDAD	Floridablanca	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES		
IDENTIFICACIÓN	63479382		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CORONADO SALGADO LEIDY JOHANNA INFANTE GOMEZ MARIO ALBERTO			
NUM. ESCRITURA	2592 Escritura	NOTARIA	3	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			21/06/2010
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	010100580066902			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL ARANZOQUE REAL P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	400000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2.69			3571.43

M. INMOB.	N°
300-331610	TORRE 2 APARTAMENTO
	503
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	49

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 7 #7-50 TORRE 2 APTO 503 CONJUNTO RESIDENCIAL ARANZOQUE REAL P.H.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
Planta Elect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar. Visit.	Si	Gimnasio	No	Bomba Eyec	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
Zona Verde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 240,058,398

VALOR ASEGURABLE \$ COP 240,058,398

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS



 MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
 Perito Actuante
 C.C: 63479382 RAA: AVAL-63479382
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-03-29 18:02:00


 LOS ROSALES
 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
 NIT: 900.441.334-1

 Los Rosales Constructora Inmobiliaria
 S.A.S.
 Nombre de la firma

 Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	57
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Acuerdo No. 035 del 24 de septiembre de 2018 – Floridablanca

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA_CLT	M2		112	AREA AVALUO	M2	112	
AREA PRIVADA_escritura	M2		111	CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 194.809.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		112	AREA PRIVADA VALORADA	M2	112	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 7 Nº 7-50 CONJUNTO RESIDENCIAL ARANZOQUE REAL - P.H. - TORRE 2 APARTAMENTO 503 (DUPLEX) | FLORIDABLANCA | Floridablanca | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 1032, fecha: 09/07/2009, Notaría: 1 y ciudad: Floridablanca.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Uso secundario	Residencial

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** SI

Impacto Ambiental

Aire: **Basura:** **Ruido:** **Cond.seguridad:**
NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	2
Vida Util	100 años
Vida Remanente	84
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	Ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2009

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en el momento de la visita. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		70	M2	\$2,906,276.00	84.75%	\$203,439,320.00
Area Privada Libre		42	M2	\$871,882.80	15.25%	\$36,619,077.60
TOTALES					100%	\$240,058,398

Valor en letras

Doscientos cuarenta millones cincuenta y ocho mil trescientos noventa y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$240,058,398

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 7 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El inmueble evaluado tiene asignado el uso exclusivo del garajeadero N° 49. El inmueble no cuenta con depósito o locker.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 1032, Fecha escritura: 09/07/2009, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Floridablanca, Administración: 400.000, Total unidades: 57, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 4, Baño privado: 1. Zona ropa: 1. Ventilación: Bueno. Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados. Se trata de un apartamento dúplex, que cumple por condiciones de habitabilidad, físicamente, el altillo o piso dos del dúplex, está para futura ampliación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997: se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuadora que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ARANZOQUE REAL P.H.	4	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	1	\$0	0	\$0	\$3,166,666.67	3014921848
2	FLORIDABLANCA	5	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	1	\$0	0	\$0	\$2,788,043.48	3182584300
3	FLORIDABLANCA	3	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	1	\$0	0	\$0	\$2,956,108.75	607 6341616
4	BOSQUES DE LA FLORIDA	4	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	1	\$0	0	\$0	\$2,714,285.71	(607) 6422559
Del inmueble		5		.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,166,666.67
2	15	92	92	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,788,043.48
3	15	61.06	61.06	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,956,108.75
4	15	63	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,714,285.71
16 aÑos										
								PROMEDIO	\$2,906,276.15	
								DESV. STANDAR	\$200,935.98	
								COEF. VARIACION	6.91%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,107,212.13	TOTAL	\$348,007,758.85
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,705,340.17	TOTAL	\$302,998,099.31
VALOR TOTAL	\$325,502,912.00			

Observaciones:

Enlaces:

1 -[VISTA EN CAMPO](https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191216744)2 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/191216744>3 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10910811>4 -<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/7164779>

DIRECCIÓN:

CALLE 7 Nº 7-50 CONJUNTO RESIDENCIAL ARANZOQUE
REAL - P.H. - TORRE 2 APARTAMENTO 503 (DUPLEX) |
FLORIDABLANCA | Floridablanca | Santander

COORDENADAS (DD)

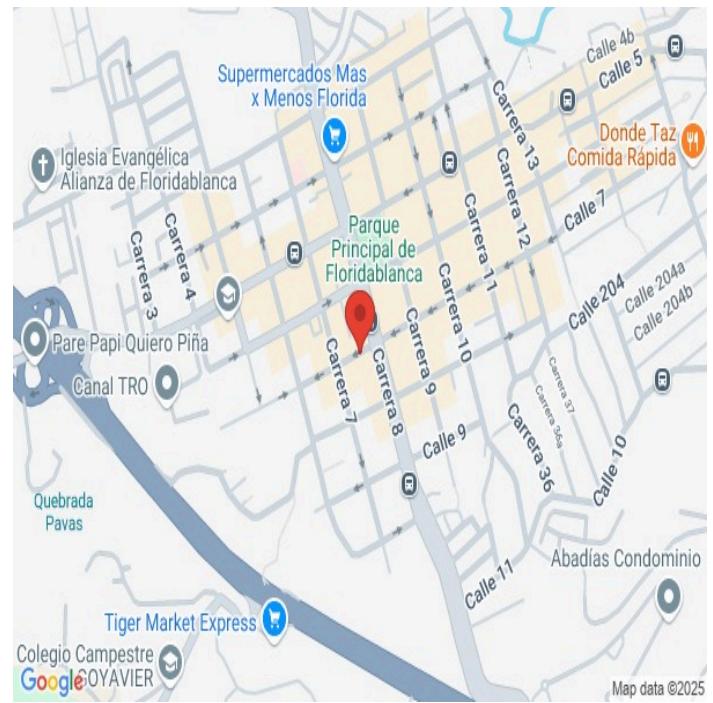
Latitud: 7.06123

Longitud:-73.08612

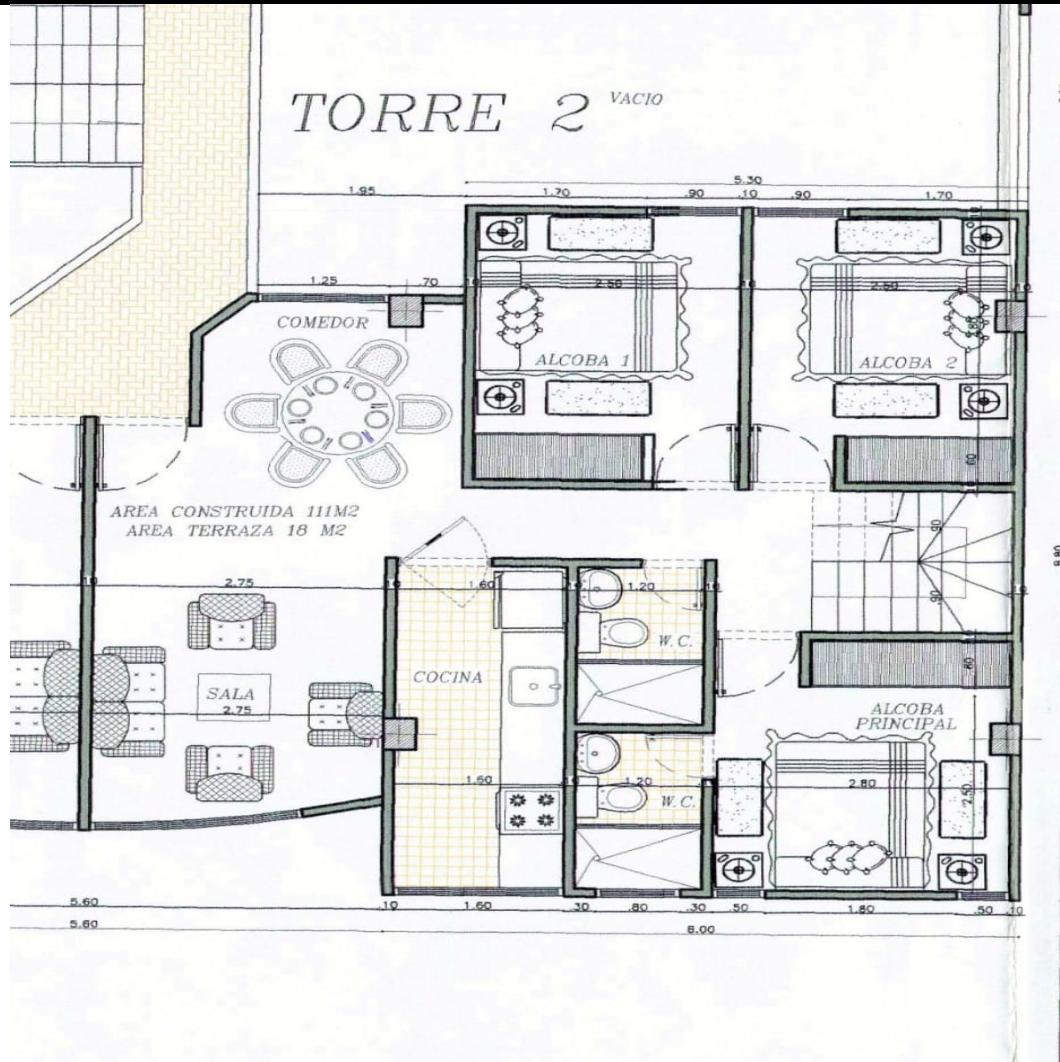
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 3' 40.428''

Longitud:73° 5' 10.0314''

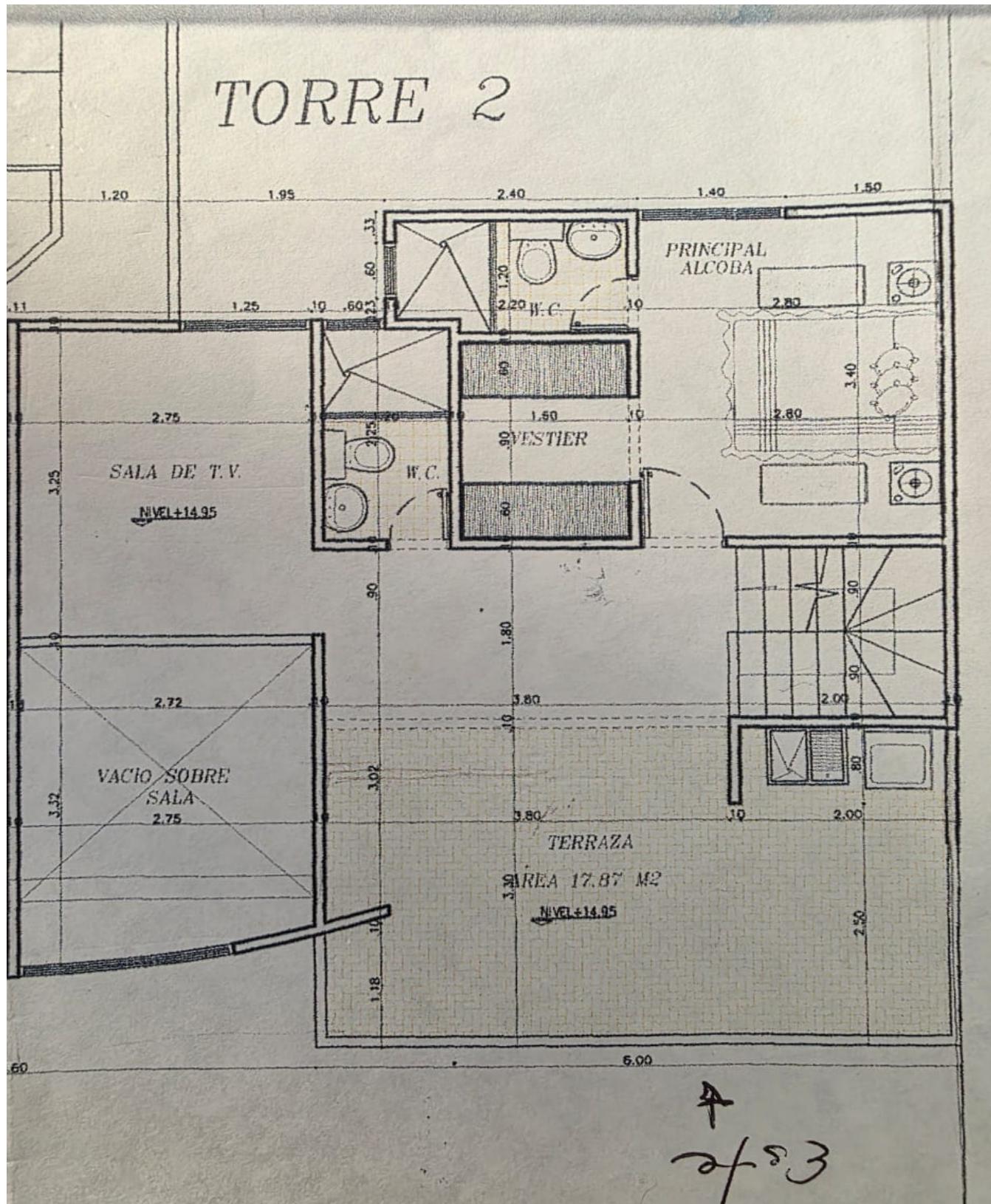


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

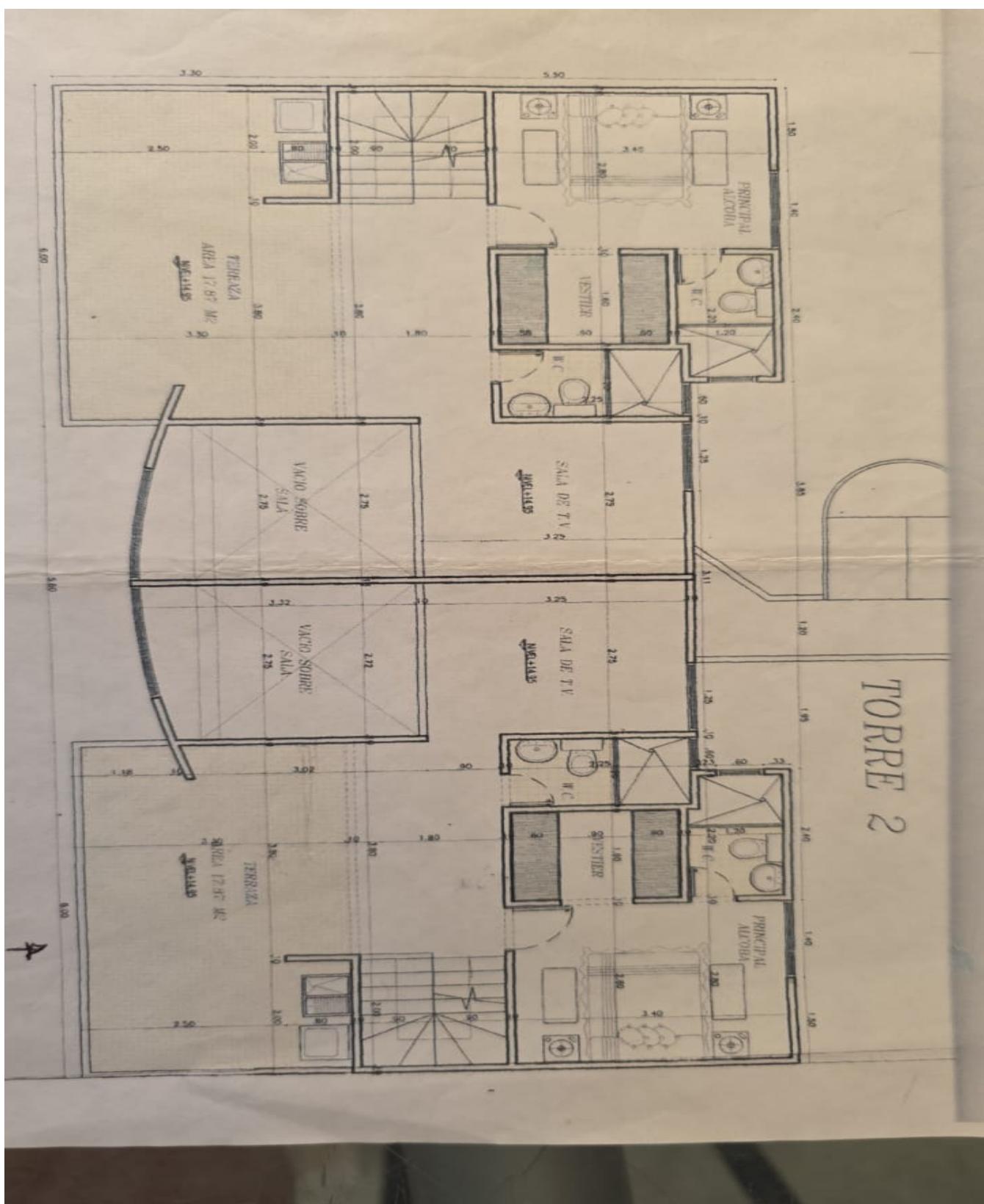


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

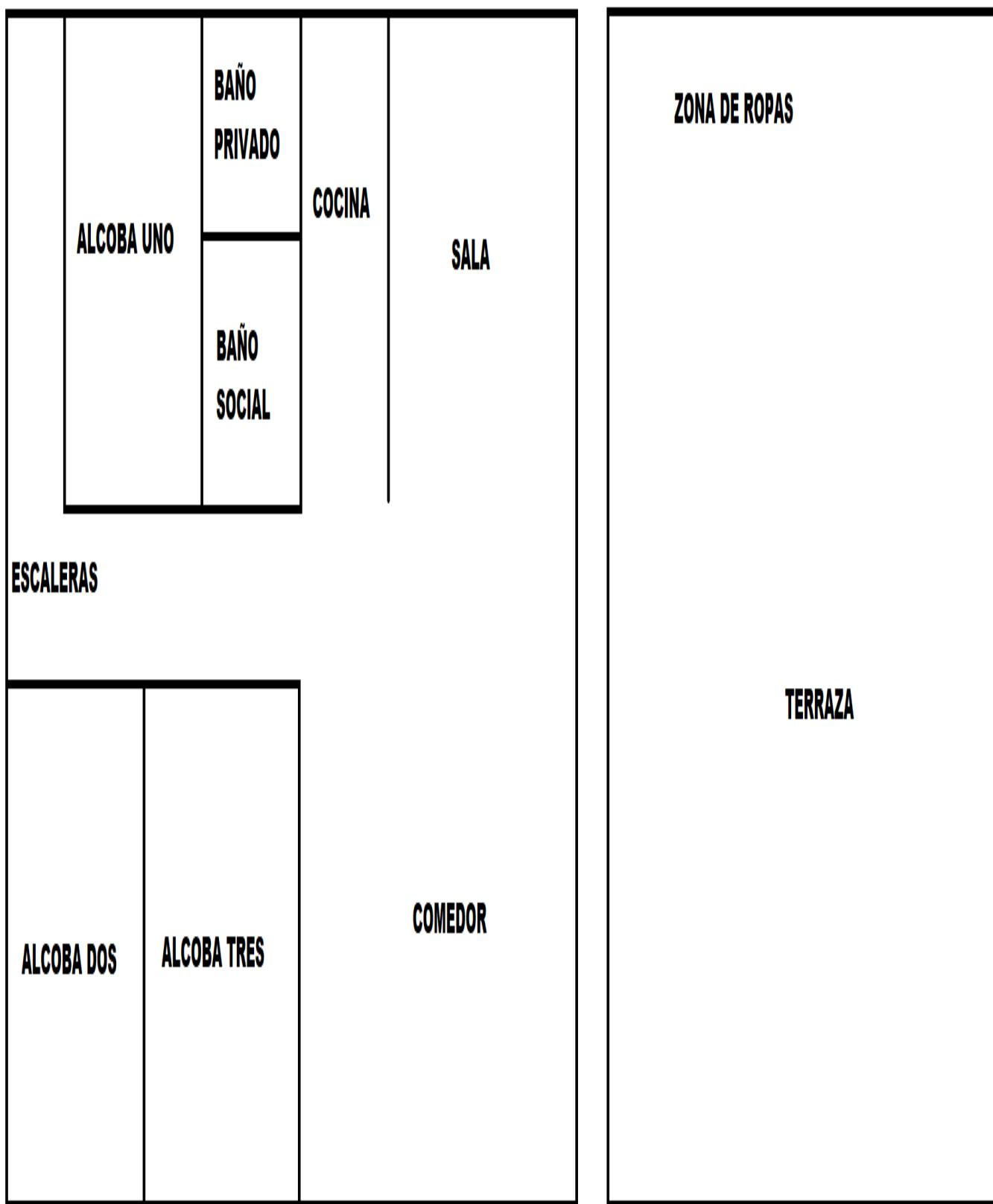
Plano



Plano



Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion hab. Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Clóset 2



Clóset 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



FOTOS General

Garaje



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

mts) con muro común de medianía y columnas al medio con el vacío de los predios 023 y 007; por el OCCIDENTE: en sentido sur – norte en línea recta y longitud de cinco metros (5,00 mts) con muro común de medianía al medio con el segundo nivel del Apto 504, de la misma Torre 2 ; POR EL CENIT: en altura variable con cubierta común en teja de barro Española al medio con el espacio infinito. POR EL NADIR: Con placa estructural que lo separa del primer nivel de la misma unidad privada.

Tiene asignado el uso exclusivo del parqueadero numero 49.

Hace parte de los predios número 01-01-0058-0004-000 y 01-01-0058-0005-000 y se distingue con matricula inmobiliaria número 300-331610 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA (SANTANDER). LINDEROS GENERALES: El Conjunto Residencial **ARANZOQUE REAL PROPIEDAD HORIZONTAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABALANCA**, fue construido sobre un lote de terreno con un área de 1293 mts² y alinderado así:

Areas o Documentos

medianía y columnas al medio con el vacío de los predios 023 y 007; por el OCCIDENTE: en sentido sur – norte en línea recta y longitud de cinco metros (5,00 mts) con muro común de medianía al medio con el Apto 504, de la misma Torre 2 ; POR EL CENIT: A dos metros con cuarenta centímetros (2.40 mts) de la placa estructural que lo separa del segundo nivel (Altillo) de la misma unidad privada. POR EL NADIR: Con placa estructural que lo separa del Apartamento 403 de la Torre 2 del mismo Conjunto Residencial, En la Sexta planta (Altillo) consta de: hall, sala de tv, terraza, ropa, alcoba principal con vestier y baño privado, escaleras de acceso al Altillo y baño auxiliar; tiene un área privada construida aproximada de cuarenta y dos Metros Cuadrados (42,00 M²) y sus linderos son los siguientes: por el NORTE: En linea quebrada así: en sentido oriente= occidente en línea recta y longitud de cinco punto quince metros (5,15 mts) con muro común de fachada posterior al medio con el vacío de la pasarela que separa los módulos de la Torre 2 del mismo Conjunto Residencial, en sentido norte=sur en línea recta y longitud de uno punto diez metros (1,10 mts) con muro común de fachada al medio con el vacío de la pasarela que separa los módulos de la Torre 2 del mismo Conjunto Residencial, en sentido oriente = occidente en línea recta y longitud de tres punto sesenta metros (3,60 mts) con muro común de fachada que lo separa del vacío de la pasarela común que separa los módulos de la Torre 2 del mismo Conjunto Residencial.

Areas o Documentos

el derecho de dominio que tiene y la posesión que ejerce sobre el siguiente inmueble: **TORRE 2 – APARTAMENTO 503 (DÚPLEX)**; Hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL ARANZOQUE REAL P.H., TORRE 2, con acceso por la portería común de acceso, cuya nomenclatura es: CALLE 7 No. 7-50 , APTO 503, Localizado en la quinta planta y Altillo de la Torre 2; Tiene un área construida privada total de Ciento once metros cuadrados (111,00 M²), en la quinta planta consta de: sala, comedor, cocina, alcoba principal con baño privado, dos (2) alcobas, escalera de acceso al Altillo y baño auxiliar; tiene un área privada construida aproximada de setenta Metros Cuadrados (70,00 M²) y sus linderos son los siguientes: por el NORTE: En línea quebrada así: en sentido oriente=occidente en linea recta y longitud de cinco punto quince metros (5,15 mts) con muro común de fachada posterior al medio con el vacío de la pasarela que separa los módulos de la Torre 2 del mismo Conjunto Residencial, en sentido norte=sur en linea recta y longitud de uno punto diez metros (1,10 mts) con muro común de fachada al medio con el vacío de la pasarela que separa los módulos de la Torre 2 del mismo Conjunto Residencial, en sentido oriente = occidente en linea recta y longitud de dos punto quince metros (2,15 mts) con muro común de fachada que lo separa del vacío de la pasarela común que separa los módulos de la Torre 2 , en sentido en linea diagonal y longitud de punto setenta metros.

Areas o Documentos

con el vacío de los predios 023 y 007; por el **OCCIDENTE**: en sentido sur – norte en linea recta y longitud de cinco metros (5,00 mts) con muro común de medianía al medio con el segundo nivel del Apto 504, de la misma Torre 2 ; **POR EL CENIT**: en altura variable con cubierta común en teja de barro Española al medio con el espacio infinito. **POR EL NADIR**: Con placa estructural que lo separa del primer nivel de la misma unidad privada.

Tiene asignado el uso exclusivo del parqueadero numero 49.

Hace parte de los predios número 01-01-0058-0004-000 y 01-01-0058-0005-000 y se distingue con matricula inmobiliaria número 300-331610 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA (SANTANDER). LINDEROS GENERALES: El Conjunto Residencial ARANZOQUE REAL PROPIEDAD HORIZONTAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABALANCA, fue construido sobre un lote de terreno con un área de 1293 mts² y alinderado así: **POR EL NORTE**, en 12.38 metros con la calle 7, en 14.68 con el predio número 0022-000 en 10.34 metros con el predio número 0002-000 y en 7.70 mts con el

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1097638000



PIN de Validación: a38c09ed



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63479382, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-63479382.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra AVAL-63479382, se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a38c09ed



<https://www.raa.org.co>



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a38c09ed



<https://www.raa.org.co>



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radio comunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motonetas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a38c09ed



<https://www.raa.org.co>



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios, litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 34 N° 119 -22, APTO. 302, BARRIO NIZA

Teléfono: 3102444394

Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63479382

El(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN de Validación: a98c09ed



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

a98c09ed

El presente certificado se expide en la República de Colombia de **Medellín** con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los diecinueve (19) días del mes de **Marzo** del **2025** y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



Recibo Oficial del Impuesto Predial Unificado
ALCALDÍA MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA
Ley 44/1990 DIVISIÓN DE IMPUESTOS MUNICIPALES

Nit No. 890.205.176-8

INFORMACIÓN DEL CONTRIBUYENTE								
No cuenta: 83053	Código Catastral: 010100580066902	Destino: Habitacional		Area Territorio:				
Código NPN: 68276010100000580902902050503			Estrato: ESTRATO 3	35,2 Mt2				
Identificación: 7726366			Avaluó: \$ 194.809.000	Area Construida:				
Propietario: INFANTE GOMEZ MARIO ALBERTO			Tipo: URBANO Tarifa: 8 x mil	112 Mt2				
Dirección: C 7 7 50 AP 503 DUPLEX TO 2 CONJ R			Intérés: 22,89 Anual					
Paga Desde: 202501	Paga Hasta: 202502	Último Pago:	\$ 1.405.400	Fecha Pago:	20/01/2024			
Concepto	Vigencia 2025:	Interés 2025:	Vigencia 2024:	Interés 2024:	Otras vigencias	Int Otras Vig	Totales	
Impuesto Predial	\$ 1.210.600	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1.210.600	
Sobretasa Bomberos	\$ 74.800	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 74.800	
Seguridad y Convivencia	\$ 19.400	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 19.400	
TOTALES.....	\$ 1.304.800	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1.304.800	

IMPORTANTE:.

Puede Pagar en: EN LINEA: AV VILLAS, BOGOTA, POPULAR, BANCOLOMBIA, GNB SUDAMERIS, BBVA, ITAU, OCCIDENTE, DAVIVIENDA, AGRARIO, GRUPO EXITO, VIA BALOTO - EFECTY (CONVENIO 0360). FUERA LINEA: CAJA SOCIAL, PICHINCHA, COOPCENTRAL, COLPATRIA, BANCOOMEVA.

TOTAL INTERESES	\$ 0
TOTAL DESCUENTOS	\$ 121.000
VALOR RECIBO	\$ 0
TOTAL A PAGAR	\$ 1.183.800

CUPÓN DEL USUARIO

Impreso Por: usuario portal	31/03/25 12:00:00 a. m.
-----------------------------	-------------------------

INFORMACIÓN DEL CONTRIBUYENTE								
No cuenta: 83053	Código Catastral: 010100580066902	Destino: Habitacional		Area Territorio:				
Código NPN: 68276010100000580902902050503			Estrato: ESTRATO 3	35,2 Mt2				
Identificación: 7726366			Avaluó: \$ 194.809.000	Area Construida:				
Propietario: INFANTE GOMEZ MARIO ALBERTO			Tipo: URBANO Tarifa: 8 x mil	112 Mt2				
Dirección: C 7 7 50 AP 503 DUPLEX TO 2 CONJ R			Intérés: 22,89 Anual					
Paga Desde: 202501	Paga Hasta: 202502	Último Pago:	\$ 1.405.400	Fecha Pago:	20/01/2024			
Concepto	Vigencia 2025:	Interés 2025:	Vigencia 2024:	Interés 2024:	Otras vigencias	Int Otras Vig	Totales	
Impuesto Predial	\$ 1.210.600	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1.210.600	
Sobretasa Bomberos	\$ 74.800	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 74.800	
Seguridad y Convivencia	\$ 19.400	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 19.400	
TOTALES.....	\$ 1.304.800	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1.304.800	

Impreso Por: usuario portal

INFORMACIÓN DEL CONTRIBUYENTE								
No cuenta: 83053	Código Catastral: 010100580066902	Destino: Habitacional		Area Territorio:				
Código NPN: 68276010100000580902902050503			Estrato: ESTRATO 3	35,2 Mt2				
Identificación: 7726366			Avaluó Actual: \$ 194.809.000	Área Terreno: 35,2 Mt2				
Propietario: INFANTE GOMEZ MARIO ALBERTO			Área Construida: 112 Mt2					
Dirección: C 7 7 50 AP 503 DUPLEX TO 2 CONJ R								
Concepto	Vigencia 2025:	Interés 2025:	Vigencia 2024:	Interés 2024:	Otras vigencias	Int Otras Vig	Totales	
Impuesto Predial	\$ 1.210.600	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1.210.600	
Sobretasa Bomberos	\$ 74.800	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 74.800	
Seguridad y Convivencia	\$ 19.400	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 19.400	
TOTALES.....	\$ 1.304.800	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1.304.800	

IMPORTANTE:.

Impreso Por: usuario portal



(415)7709998937215(8020)02234882(3900)0001183800(96)20250331

CUPÓN DEL BANCO

Referencia de Pago:	2234882
Paga Desde:	202501 Hasta: 202502
Fecha Límite de Pago:	31/03/2025
Total Intereses:	\$ 0
Total Descuentos:	\$ 121.000
Total a Pagar:	\$ 1.183.800



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503127200110396077

Nro Matrícula: 300-331610

Página 1 TURNO: 2025-300-1-63547

Impreso el 12 de Marzo de 2025 a las 07:29:19 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA

FECHA APERTURA: 22-07-2009 RADICACIÓN: 2009-300-6-31063 CON: ESCRITURA DE: 09-07-2009

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 2 APARTAMENTO 503 (DUPLEX) con area de PRIVADA CONSTRUIDA 112.00 MTS.2. coeficiente de propiedad 2.69% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1032, 2009/07/09, NOTARIA PRIMERA FLORIDABLANCA. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD CONSTRUCCIONES ESMAR LTDA., ADQUIRIO EL PREDIO QUE OCUPA EL "CONJUNTO RESIDENCIAL ARANZOQUE REAL" - PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 675/2001), ASI: EFECTUO ENGLOBE DE DOS (2) LOTES DE TERRENOS IDENTIFICADOS CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS #S 300-142325 Y 300-142327 MEDIANTE ESCRITURA # 869 DE FECHA 20/2/2009 NOTARIA 3^a DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 26/2/2009.--LOS PREDIOS OBJETO DE ENGLOBE FUERON ADQUIRIDOS ASI: * 1) EL PREDIO CON M.I. 300-142325 POR COMPRAVENTA EFECTUADA A MARIA LUISA GUTIERREZ DE VASQUEZ, MARTHA LIGIA VASQUEZ GUTIERREZ Y LUIS FERNANDO VASQUEZ GUTIERREZ SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA # 7095 DE FECHA 29/12/2008 NOTARIA TERCERA 3^a DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 14/1/2009.--POSTERIORMENTE, EFECTUO ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS MEDIANTE ESCRITURA # 869 DEL 20/2/2009 NOTARIA TERCERA 3^a DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 26/2/2009.--MARIA LUISA GUTIERREZ DE VASQUEZ, MARTHA LIGIA VASQUEZ GUTIERREZ Y LUIS FERNANDO VASQUEZ GUTIERREZ, ADQUIRIERON ADJUDICACION EN SUCESION DE: GUILLERMO VASQUEZ ARDILA MEDIANTE ESCRITURA # 1960 DEL 11/5/2000 NOTARIA 7^a DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 8/6/2000.--POSTERIORMENTE ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA # 2433 DEL 7/6/2000 NOTARIA 7^a DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 8/6/2000.--MEDIDA CAUTELAR: SEGÚN OFICIO # 3051 DE FECHA 23/11/2000 EL JUZGADO 1^o CIVIL MPAL. DE BUCARAMANGA DECRETO EMBARGO CON ACCION PERSONAL DE: ENRIQUE ELISEO ARCILA HENAO, A: MARIA LUISA GUTIERREZ DE VASQUEZ; REGISTRADO EL 18/12/2000.--DEBIDAMENTE CANCELADO MEDIANTE OFICIO # 1708 DEL 4/7/2001 POR EL JUZGADO 1^o CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA; REGISTRADO EL 27/11/2003.--MEDIDA CAUTELAR: SEGÚN OFICIO # 1980 DE FECHA 22/7/2004 EL JUZGADO 4^o CIVIL MPAL DE BUCARAMANGA DECRETO EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DE: WILSON BEJARANO HERNANDEZ, A: MARIA LUISA GUTIERREZ DE VASQUEZ;REGISTRADO EL 3/8/2004.--DEBIDAMENTE CANCELADO POR VOLUNTAD DE LAS PARTES MEDIANTE OFICIO # 674 DEL 24/8/2005 POR EL JUZGADO 4^o CIVIL MPAL DE BUCARAMANGA; REGISTRADO EL 8/9/2005.--GRAVAMEN: MARIA LUISA GUTIERREZ DE VASQUEZ, MARTHA LIGIA VASQUEZ GUTIERREZ Y LUIS FERNANDO VASQUEZ GUTIERREZ CONSTITUYERON HIPOTECA ABIERTA POR \$5'000.000 A FAVOR DE LOLA RUEDA DE RUEDA SEGÚN ESCRITURA # 2650 DEL 21/6/2006 NOTARIA 5^a DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 27/6/2006.--DEBIDAMENTE CANCELADA POR VOLUNTAD DE LAS PARTES MEDIANTE ESCRITURA # 3335 DEL 3/7/2008 NOTARIA QUINTA 5^a DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 4/7/2008.--MEDIDA CAUTELAR: SEGÚN OFICIO # 455 DE FECHA 27/2/2007 EL JUZGADO 11^o CIVIL MPAL DE BUCARAMANGA DECRETO EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA DE: ANA BRICEIDA PAEZ ROLON, A: MARIA LUISA GUTIERREZ VASQUEZ; REGISTRADO EL 1/3/2007.-- DEBIDAMENTE CANCELADO MEDIANTE OFICIO # 1184 DEL 17/5/2007 POR EL JUZGADO 11^o CIVIL MPAL DE BUCARAMANGA; REGISTRADO EL 18/5/2007 .--GUILLERMO VASQUEZ ARDILA, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA JUNTO CON OTRO INMUEBLE A JUAN PRADA FUENTES, ROBERTO PRADA FUENTES, LUIS ALBERTO PRADA FUENTES, GUSTAVO PRADA FUENTES, ELVIRA PRADA FUENTES, SAMUEL PRADA FUENTES, GRACIELA PRADA FUENTES, VICTOR JULIO PRADA FUENTES Y GABRIEL PRADA CASTILLO MEDIANTE ESCRITURA # 57 DEL 8/1/1993 NOTARIA 3^a DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 13/1/1993.--VALORIZACION: MEDIANTE OFICIO # 7168 DEL 17/12/1998 DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA SE CANCELO LA INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION RESOLUCION # 001/96; REGISTRADO EL 4/1/1999.--GABRIEL PRADA CASTILLO, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA CUOTA JUNTO CON OTRO PREDIO DE: FEDERICO PRADA FUENTES MEDIANTE ESCRITURA # 656 DEL 12/2/1990 NOTARIA 3^a DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 20/2/1990.-- GRACIELA PRADA FUENTES, LUIS ALBERTO PRADA FUENTES, GUSTAVO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503127200110396077

Nro Matrícula: 300-331610

Página 2 TURNO: 2025-300-1-63547

Impreso el 12 de Marzo de 2025 a las 07:29:19 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PRADA FUENTES, VICTOR JULIO PRADA FUENTES, SAMUEL PRADA FUENTES, FEDERICO PRADA FUENTES, ELVIRA PRADA FUENTES, JUAN PRADA FUENTES Y ROBERTO PRADA FUENTES POR COMPROVANTE CUOTAS JUNTO CON OTROS INMUEBLE DE: PEDRO JESUS PRADA FUENTES MEDIANTE ESCRITURA # 4880 DEL 17/10/1989 NOTARIA 3^a DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 7/11/1989 -- PEDRO JESUS PRADA FUENTES, ADQUIRIO POR COMPROVANTE CUOTA JUNTO CON OTROS A SAUL PRADA FUENTES MEDIANTE ESCRITURA # 5426 DEL 24/11/1988 NOTARIA 3^a DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 5/12/1988--FEDERICO PRADA FUENTES, GRACIELA PRADA FUENTES, JUAN PRADA FUENTES, ROBERTO PRADA FUENTES, SAUL PRADA FUENTES, LUIS ALBERTO PRADA FUENTES, ELVIRA PRADA FUENTES, GUSTAVO PRADA FUENTES, PEDRO JESUS PRADA FUENTES, VICTOR JULIO PRADA FUENTES Y SAMUEL PRADA FUENTES ADQUIRIERON LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE POR ADJUDICACION SUCESION DE: FLORENTINO PRADA ARDILA MEDIANTE SENTENCIA 9999999999 DE FECHA 20/2/1988 PROFERIDA POR EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 3/3/1988---Y * 2) EL PREDIO CON M.I. 300-142327 LO ADQUIRIO LA SOCIEDAD CONSTRUCCIONES ESMAR LTDA, POR COMPROVANTE EFECTUADA A MARIA LUISA GUTIERREZ DE VASQUEZ, MARTHA LIGIA VASQUEZ GUTIERREZ Y LUIS FERNANDO VASQUEZ GUTIERREZ SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 7095 DE FECHA 29/12/2008 NOTARIA TERCERA 3^a DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 14/1/2009.--POSTERIORMENTE, EFECTUO ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS MEDIANTE ESCRITURA # 869 DEL 20/2/2009 NOTARIA TERCERA 3^a DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 26/2/2009.--MARIA LUISA GUTIERREZ DE VASQUEZ, MARTHA LIGIA VASQUEZ GUTIERREZ Y LUIS FERNANDO VASQUEZ GUTIERREZ, EFECTUARON DECLARACION PARTE RESTANTE MEDIANTE ESCRITURA # 1011 DE FECHA 12/9/2000 NOTARIA UNICA DE FLORIDABLANCA; REGISTRADA EL 20/9/2000.--MEDIANTE ESTE MISMO INSTRUMENTO PUBLICO (ESC. 1011 DE 12-09-200) EFECTUARON ACLARACION AREA Y LINDEROS.--GRAVAMEN: MARIA LUISA GUTIERREZ DE VASQUEZ, MARTHA LIGIA VASQUEZ GUTIERREZ Y LUIS FERNANDO VASQUEZ GUTIERREZ, CONSTITUYERON HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA A FAVOR DE GARISBEL SANTAMARIA ALONSO SEGUN ESCRITURA # 4959 DEL 11/12/2001 NOTARIA 3^a DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 13/12/2001.-- POSTERIORMENTE AMPLIADA SEGUN ESCRITURA # 1011 DEL 8/3/2002 NOTARIA 3^a DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 14/3/2002.-- DEBIDAMENTE CANCELADAS POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESC # 4959 DEL 11-12-2001 Y AMPLIACION HIPOTECA ESC. 1011 DEL 08-03-2002) MEDIANTE ESCRITURA # 5244 DEL 20/9/2005 NOTARIA 3^a DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 22/9/2005.--GUTIERREZ DE VASQUEZ MARIA LUISA (50%), VASQUEZ GUTIERREZ MARTHA LIGIA (25%) Y VASQUEZ GUTIERREZ LUIS FERNANDO (25%) ADQUIRIERON, EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE VASQUEZ ARDILA GUILLERMO, SEGUN ESCRITURA # 1960 DE 11-05-2000 DE LA NOTARIA 7 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 08-06-2000, POSTERIORMENTE ACLARADA POR ESCRITURA # 2433 DE 07-06-2000 DE LA NOTARIA 7 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 08-06-2000.--VASQUEZ ARDILA GUILLERMO ADQUIRIO POR COMPRA JUNTO CON OTRO INMUEBLE, A PRADA FUENTES ELVIRA, PRADA FUENTES JUAN, PRADA FUENTES ROBERTO, PRADA FUENTES LUIS ALBERTO, PRADA FUENTES GUSTAVO, PRADA FUENTES VICTOR JULIO, PRADA FUENTES SAMUEL, PRADA FUENTES GRACIELA Y PRADA CASTILLO GABRIEL, SEGUN ESCRITURA # 57 DE 08-01-93 DE LA NOTARIA 3 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 13-01-93.--GRAVAMEN: POR ESCRITURA #3540 DE 25-10-93 DE LA NOTARIA 2 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 28-10-93, VASQUEZ ARDILA GUILLERMO CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA POR VALOR DE \$25.000.000 M.L, A FAVOR DE COOPERATIVA MULTIACTIVA DE LOS TRABAJADORES DE SANTANDER LTDA. COOMULTRASAN, AMPLIADA HIPOTECA EN \$40.000.000 M/L, SEGUN ESCRITURA 2414 DE 07-06-96 DE LA NOTARIA 5 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 14-06-96, CANCELADAS (HIPOTECA Y AMPLIACION) POR ESCRITURA 2541 DE 04-09-2000 DE LA NOTARIA 5 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 04-09-2000. VALORIZACION: POR OFICIO 1898



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503127200110396077

Nro Matrícula: 300-331610

Página 3 TURNO: 2025-300-1-63547

Impreso el 12 de Marzo de 2025 a las 07:29:19 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE 06-06-2000 DE VALORIZACION MUNICIPAL DE B/MANGA., REGISTRADO EL 08-06-2000, VASQUEZ ARDILA GUILLERMO CANCELO LA RESOLUCION 001/96. PRADA CASTILLO GABRIEL ADQUIRIO POR COMPRA DE CUOTA (JUNTO CON OTRO PREDIO) A PRADA FUENTES FEDERICO, SEGUN ESCRITURA 656 DE 12-02-90 DE LA NOTARIA 3 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 20-02-90. PRADA FUENTES ELVIRA, PRADA FUENTES JUAN, PRADA FUENTES ROBERTO, PRADA FUENTES VICTOR JULIO, PRADA FUENTES GRACIELA, PRADA FUENTES SAMUEL, PRADA FUENTES LUIS ALBERTO, PRADA FUENTES FEDERICO Y PRADA FUENTES GUSTAVO ADQUIRIERON CUOTAS POR COMPRA (JUNTO CON OTRO INMUEBLE) A PRADA FUENTES PEDRO JESUS, SEGUN ESCRITURA 4880 DE 17-10-89 DE LA NOTARIA 3 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 07-11-89. PRADA FUENTES PEDRO JESUS ADQUIRIO CUOTA POR COMPRA (JUNTO CON OTRO INMUEBLE) A PRADA FUENTES SAUL, SEGUN ESCRITURA 5426 DE 24-11-88 DE LA NOTARIA 3 DE B/MANGA., REGISTRADA EL 05-12-88. PRADA FUENTES PEDRO JESUS, PRADA FUENTES VICTOR JULIO, PRADA FUENTES SAMUEL, PRADA FUENTES ROBERTO, PRADA FUENTES LUIS ALBERTO, PRADA FUENTES GUSTAVO, PRADA FUENTES FEDERICO, PRADA FUENTES SAUL, PRADA FUENTES JUAN, PRADA FUENTES GRACIELA Y PRADA FUENTES ELVIRA ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE PRADA ARDILA FLORENTINO, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 20-02-88 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA., REGISTRADA EL 03-03-88. PRADA ARDILA FLORENTINO ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE FUENTES DE PRADA BETSABE, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 12-12-85 DEL JUZGADO 4 CIVIL DEL CTO. DE B/MANGA., REGISTRADA EL 22-08-86. PRADA ARDILA FLORENTINO, ADQUIRIO DURANTE SU SOCIEDAD CONYUGAL CON LA CAUSANTE FUENTES DE PRADA BETSAME, POR COMPRA A GOMEZ DE CADENA MERCEDES Y BONILLA GALVIS ALEJANDRO, SEGUN ESCRITURA 2033 DEL 12 DE AGOSTO DE 1.955 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 30 DE AGOSTO DE 1.955.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CALLE 7 Nº 7-50 CONJUNTO RESIDENCIAL "ARANZOQUE REAL" - P.H. - TORRE 2 APARTAMENTO 503 (DUPLEX)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

300 - 328021

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-02-2009 Radicación: 2009-300-6-8927

Doc: ESCRITURA 869 DEL 20-02-2009 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCCIONES ESMAR LTDA

NIT# 9001621513X

A: ALDIA S.A.

NIT# 8902088902



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503127200110396077

Nro Matrícula: 300-331610

Página 4 TURNO: 2025-300-1-63547

Impreso el 12 de Marzo de 2025 a las 07:29:19 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-03-2009 Radicación: 2009-300-6-12306

Doc: ESCRITURA 1280 DEL 12-03-2009 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCCIONES ESMAR LTDA NIT# 9001621513 X

A: MIRANDA CASTRO LUIS EDUARDO CC# 880000768

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-07-2009 Radicación: 2009-300-6-31063

Doc: ESCRITURA 1032 DEL 09-07-2009 NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCCIONES ESMAR LTDA NIT# 9001621513 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-05-2010 Radicación: 2010-300-6-18873

Doc: ESCRITURA 1919 DEL 05-05-2010 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$4,035,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

ESC. 1280 DE 12/03/2009

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MIRANDA CASTRO LUIS EDUARDO CC# 880000768

A: CONSTRUCCIONES ESMAR LTDA NIT# 9001621513

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-07-2010 Radicación: 2010-300-6-27491

Doc: ESCRITURA 2592 DEL 21-06-2010 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$1,680,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION HIPOTECA ESCRITURA 869 20/02/2009

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALDIA S.A. NIT# 8902088902

A: CONSTRUCCIONES ESMAR LTDA NIT# 9001621513

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-07-2010 Radicación: 2010-300-6-27491

Doc: ESCRITURA 2592 DEL 21-06-2010 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$121,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCCIONES ESMAR LTDA NIT# 9001621513

A: CORONADO SALGADO LEIDY JOHANNA CC# 26431410 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503127200110396077

Nro Matrícula: 300-331610

Página 5 TURNO: 2025-300-1-63547

Impreso el 12 de Marzo de 2025 a las 07:29:19 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: INFANTE GOMEZ MARIO ALBERTO

CC# 7726366 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-07-2010 Radicación: 2010-300-6-27491

Doc: ESCRITURA 2592 DEL 21-06-2010 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CORONADO SALGADO LEIDY JOHANNA

CC# 26431410 X

A: INFANTE GOMEZ MARIO ALBERTO

CC# 7726366 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-07-2010 Radicación: 2010-300-6-27491

Doc: ESCRITURA 2592 DEL 21-06-2010 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORONADO SALGADO LEIDY JOHANNA

CC# 26431410 X

DE: INFANTE GOMEZ MARIO ALBERTO

CC# 7726366 X

A: BCSC S.A.

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-03-2025 Radicación: 2025-300-6-6727

Doc: CERTIFICADO CH-985 DEL 18-02-2025 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, E.P. 2592 DEL 21/6/2010 NOTARIA 3 DE B/GA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT 860007335-4

CC# 26431410

A: CORONADO SALGADO LEIDY JOHANNA

CC# 7726366

A: INFANTE GOMEZ MARIO ALBERTO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SAVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503127200110396077

Nro Matrícula: 300-331610

Página 6 TURNO: 2025-300-1-63547

Impreso el 12 de Marzo de 2025 a las 07:29:19 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-300-1-63547 **FECHA: 12-03-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
REGISTRADOR PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

Inicio () / PQR

PEDRO RODRIGUEZ DIAZ | ESPAÑOL 

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	Avaluo de predio vivienda 8-15 caja de
Nombre del pagador:	PEDRO RODRIGUEZ DIAZ
Identificación:	1097638000
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	NEQUI
Transacción CUS:	1359235251
Cód. del pedido:	991
Id pago:	2945
Ticket:	4562800991

Fecha de pago:

25/03/2025 10:40:53.0

[Imprimir](#)

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a **GERENCIA@LOSROSALES.COM** o llama al **3108535560**



ARCHIVO: LRCAJA-1097638000

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1097638000
	Hash documento:	3ee0c04cfc
	Fecha creación:	2025-03-31 06:34:44

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES Documento: 63479382 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 808163	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: marthaceci2233@gmail.com Celular: 3102444394 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.156.251.227 2025-03-29 18:02:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

